# Zentrales Reihenendhaus mit Potenzial!




Objektnr. : 380

72362 Nusplingen

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Reihenend |
| PLZ | 72362 |
| Ort | Nusplingen |
| Wohnfläche | ca. 118 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 186 $m^2$ |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Kaufpreis | 125.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% |
| Baujahr | 1927 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 297,70 kWh/($m^2$*a) |

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

**Fortsetzung**

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 15.05.2035 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1927 |
| wesentlicher Energieträger | Öl |
| Befeuerung | Öl |
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Etagenzahl | 2 |
| Stellplätze | 1 Garage |
| Terrasse | Ja |

## Beschreibung

Das Haus in zentraler Lage von Nusplingen bietet viel Potenzial. Es wurde in mehreren Bauabschnitten erweitert – zuletzt 1982.

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse, ein separates Esszimmer, die Küche und ein WC. Der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer dient als Hauptwärmequelle und verteilt über Warmluftschächte Wärme in angrenzende Räume. Zusätzlich gibt es Elektroöfen. Beheizt wird der Kachelofen mit Öl. Der Brenner ist aus dem Jahr 2017.

Über eine Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss mit Schlafzimmer, Kinderzimmer (im Anbau von 1982), Badezimmer und separatem WC. Der Dachboden ist über das DG erreichbar und bietet Stauraum.

Im Keller befinden sich der Heizraum mit fünf Öltanks (je 750l), der Boiler zur Warmwasserbereitung (ca. 300l) sowie der Zugang zur Einzelgarage. Ein weiterer Stellplatz im Freien ist ebenfalls vorhanden. Fenster wurden teilweise 2014 erneuert, das Dach wurde 1982 umfassend saniert. Die Elektrik und Sanitäranlagen entsprechen größtenteils dem Stand von 1963 bzw. 1982.

Fazit: Wer bereit ist, in Grundriss, Ausstattung und Technik zu investieren, findet hier eine solide Basis in guter Lage – mit viel Gestaltungsspielraum für eigene Ideen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Detailliertere Informationen finden Sie im Exposé unter dem Punkt Datenblatt - “Modernisierungshistorie”

## Ausstattung

Modernisierungshistorie:

1927: Ursprung des Gebäudes als Anbau an die Untere Kirchstraße 8

1963: Umbau des Anbaus zu Wohnraum

1982:
Erweiterung durch Anbau mit Garage (26 $m^2$) und Dachterrasse
Zusätzlich: EG + DG Anbau (ca. 17 $m^2$)
Holzbalkendecken zwischen EG und OG, Massivdecke zwischen UG und EG
1 Freistellplatz + 1 Garagenstellplatz hinzugekommen
Gartenfläche wurde verkleinert (siehe aktueller Lageplan)
Mosaikparkett im EG abgeschliffen und neu versiegelt sowie im Anbau neu verlegt
Dach umfassend renoviert inkl. Dämmung (ca. 10 cm Dämmwolle)

ca. 1978: Außenfassade neu verputzt

ca. 2009: Fassadenanstrich erneuert

2014: Austausch der Fenster auf Ost- und Westseite durch 2-fach verglaste Kunststofffenster

Fenster (Anbau Ostseite): 2-fach Verglasung mit Holzrahmen aus dem Jahr 1982

Heizung:
Einzelofen mit Luftauslässen im OG
Kachelofen im EG (ca. Baujahr 1963), Brenner Baujahr 2017
Elektroheizkörper zusätzlich vorhanden
Hauptbrennstoff: Öl
5 Öltanks à 750 l (gesamt ca. 3.750 l)
Öl-Pumpe von 1971
Warmwasser über Boiler im UG (ca. 300 l Fassungsvermögen)

Elektrik & Wasserleitungen:
Großteils aus dem Umbaujahr 1963
Elektrik im Anbau: Stand 1982
Stromkasten im OG: 1983

Sanitärräume:

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Keine relevanten Modernisierungen
Dachfenster im Bad: ca. 25 Jahre alt, Kunststoffrahmen, 2-fach Verglasung

Küche:
Einbauküche aus den 1980er Jahren, Material: Holz

## Lage

Nusplingen ist eine idyllische Gemeinde mit etwa 1800 Einwohnern und liegt im Süden Baden-Württembergs landschaftlich reizvoll auf der schwäbischen Alb. Hier können Sie durchatmen und die „Seele baumeln lassen“ – Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Möglichkeiten, dem Alltag zu entfliehen. Die zahlreichen Felsen rund um den Ort und die sorgfältig beschilderten Trauf- und Wanderwege laden Sie ein, die herrliche Natur rund um Nusplingen zu genießen. Das nahegelegene Donautal gilt als Herzstück der Ausflugs- und Urlaubsregion.
In knapp 10 Gehminuten sind sowohl die ortsansässige Bäckerei, Metzgerei sowie die nahe gelegenen Banken und die Apotheke erreichbar. Ebenso gibt es eine eigene Kindertagesstätte sowie Grundschule. Der örtliche kleine Supermarkt lässt zudem keine Wünsche offen. Die nächsten Städte Meßstetten und Albstadt sind in rund 15-20 min problemlos mit dem Auto erreichbar. Lediglich 50 min Autofahrt benötigt es, um den Bodensee in vollen Zügen genießen zu können.

## Sonstige Angaben

Provision: 3,57% inkl. 19 % MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Bezugsfrei nach Absprache.

## Objekttitel

Zentrales Reihenendhaus mit Potenzial!

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

**Rechtshinweis**
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.